



Teismo praktikos rinkinys

TEISINGUMO TEISMO (aštuntoji kolegija) SPRENDIMAS

2024 m. sausio 18 d.*

„Prašymas priimti prejudicinį sprendimą – SESV 63 straipsnis – Laisvas kapitalo judėjimas – Apribojimai – Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas valstybėje narėje – Įgijėjo pareiga būti rezidentu daugiau kaip penkerius metus“

Byloje C-562/22

dėl *Rayonen sad Burgas* (Burgaso apylinkės teismas, Bulgarija) 2022 m. rugpjūčio 15 d. nutartimi, kurią Teisingumo Teismas gavo 2022 m. rugpjūčio 25 d., pagal SESV 267 straipsnį pateikto prašymo priimti prejudicinį sprendimą byloje

JD

prieš

OB

TEISINGUMO TEISMAS (aštuntoji kolegija),

kurį sudaro kolegijos pirmininkas N. Piçarra, teisėjai M. Safjan (pranešėjas) ir M. Gavalec,

generalinis advokatas N. Emiliou,

kancleris A. Calot Escobar,

atsižvelgęs į rašytinę proceso dalį,

išnagrinėjęs pastabas, pateiktas:

– Europos Komisijos, atstovaujamos M. Mataija, G. von Rintelen ir I. Zaloguin,

atsižvelgęs į sprendimą, priimtą susipažinus su generalinio advokato nuomone, nagrinėti bylą be išvados,

priima šį

* Proceso kalba: bulgarų.

Sprendimą

- 1 Prašymas priimti prejudicinį sprendimą pateiktas dėl SESV 18, 49, 63 ir 345 straipsnių bei Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos 45 straipsnio išaiškinimo.
- 2 Šis prašymas pateiktas nagrinėjant Austrijos piliečio JD ir Bulgarijos piliečio OB ginčą dėl prašymo pripažinti negaliojančiomis sutartis dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Bulgarijoje, atsižvelgiant į jų tariamai fiktyvų pobūdį.

Teisinis pagrindas

Sąjungos teisė

- 3 1988 m. birželio 24 d. Tarybos direktyvos 88/361/EEB dėl [SESV 63] straipsnio įgyvendinimo (OL L 178, 1988, p. 5; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 10 sk., 1 t., p. 10) 1 straipsnio 1 dalyje nustatyta:

„Nepažeisdamos toliau pateikiamų nuostatų, valstybės narės panaikina kapitalo judėjimų tarp asmenų, gyvenančių valstybėse narėse, apribojimus. Šios direktyvos taikymui palengvinti kapitalo judėjimai skirstomi pagal I priede pateiktą nomenklatūrą.“

- 4 Kaip matyti iš Direktyvos 88/361 I priede pateiktos nomenklatūros II punkto A dalies, šioje direktyvoje numatytas kapitalo judėjimas apima „nerezidentų investicijas į nekilnojamąjį turtą nacionalinėje teritorijoje“.
- 5 Šios nomenklatūros dalis „Paiškinimai“ suformuluota taip:

„Čia išvardyti atitinkami terminai tik šioje nomenklatūroje ir direktyvoje reiškia:

<...>

Investicijos į nekilnojamąjį turtą

Tai pastatų ir žemės įsigijimas bei pastatų statyba privačių asmenų pelnui gauti ar asmeniniam naudojimui. Ši sąvoka taip pat apima užufruktą, servitutus ir statybos teises.

<...>“

Bulgarijos teisė

- 6 Pagrindinėje byloje taikytinos redakcijos *Zakon za sobstvenostta i polzvaneto na zemedelskite zemi* (Žemės ūkio paskirties žemės nuosavybės ir naudojimo įstatymas, toliau – ZSPZZ) 3c straipsnyje numatyta:

„1. Žemės ūkio paskirties žemės nuosavybės teisę gali įgyti fiziniai ar juridiniai asmenys, kurie Bulgarijoje gyvena arba yra įsisteigę daugiau kaip penkerius metus.

2. Juridiniai asmenys, pagal Bulgarijos teisę įregistruoti trumpiau nei penkerius metus, gali įgyti žemės ūkio paskirties žemės nuosavybės teisę, jei bendrovės nariai, asociacijos nariai ar akcinės bendrovės steigėjai atitinka 1 dalyje nustatytus reikalavimus.

<...>

4. 1 dalis netaikoma, kai nuosavybės teisė į žemės ūkio paskirties žemę įgyjama paveldėjimo būdu.“

Pagrindinė byla ir prejudiciniai klausimai

- 7 2004 ir 2005 m. Bulgarijos pilietis EF, atsakovo pagrindinėje byloje OB tėvas ir palikėjas, pasiūlė Austrijos piliečiui JD kartu su kitais asmenimis įsigyti nedalomą dalį trijuose Bulgarijoje esančiuose žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (toliau – nagrinėjama žemės ūkio paskirties žemė).
- 8 JD sutiko su šiuo pasiūlymu ir sumokėjo 51 000 EUR sumą už nedalomų nagrinėjamos žemės ūkio paskirties žemės dalių įsigijimą ir 9 000 EUR sumą sandorių išlaidoms padengti. Vykdydamas šį sandorį EF informavo JD, kad dėl tuo metu pagal Bulgarijos teisę užsienio piliečiams taikomo draudimo įgyti nuosavybės teises į Bulgarijoje esančią žemės ūkio paskirties žemę notariuose aktuose dėl žemės ūkio paskirties žemės pirkimo turi būti nurodyta EF, kaip nedalomų JD dalių pirkėjo, pavardė, patikslinant, kad JD yra tikrasis pirkėjas. EF taip pat nurodė, kad šios nedalomos dalys bus oficialiai perleistos JD notariu aktu po šio draudimo panaikinimo Bulgarijos teisėje.
- 9 Dėl nagrinėjamo žemės ūkio paskirties žemės pardavimo įvairiems bendrasavininkiams 2004 m. ir 2005 m. buvo sudarytos trys notariškai patvirtintos sutartys, jose buvo nurodyta EF, kaip nedalomų dalių, kurios turi būti perduotos JD, pirkėjo pavardė.
- 10 2006 m. EF pateikė tris notariškai patvirtintas priesaikos deklaracijas dėl kiekvienos nagrinėjamos žemės ūkio paskirties žemės, kuriuose nurodė, kad JD yra tikrasis šių nedalomų dalių savininkas.
- 11 2021 m. balandžio 3 d. EF mirė; vienintelis paveldėtojas liko jo sūnus OB.
- 12 Ieškiniu, kurį JD pareiškė *Rayonen sad Burgas* (Burgaso apylinkės teismas, Bulgarija), prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui, prašoma pripažinti, pirma, kad jis yra tikrasis minėtų nedalomų dalių savininkas, ir, antra, kad nagrinėjamos trys žemės ūkio paskirties žemės pirkimo-pardavimo sutartys negalioja. Šiuo klausimu JD teigia, kad šios sutartys yra fiktyvios, nes jis turi būti laikomas tikroju savininku pagal EF, kuris veikė tik kaip statytinis, priesaikos deklaracijas.
- 13 OB teigia, kad JD nurodytos deklaracijos neįrodo, kad jo tėvas yra statytinis, nes jų nepasirašė abi šalys, t. y. JD ir EF.
- 14 Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nurodo, kad pagal šiuo metu galiojančias Bulgarijos teisės nuostatas, būtent ZSPZZ 3c straipsnį, nuosavybės teisę į šios valstybės narės teritorijoje esančią žemės ūkio paskirties žemę gali įgyti tik fiziniai ir juridiniai asmenys, kurie Bulgarijoje gyvena arba yra įsisteigę daugiau nei penkerius metus.

- 15 Jis patikslino, kad šioje byloje jis turi priimti sprendimą dėl to, ar trys EF sudarytos pirkimo-pardavimo sutartys yra fiktyvios, ir, jei taip, ar tariamai sudarytas susitarimas pagal šias tris sutartis kelia pasekmių. Tam pagal šiuo metu galiojančius nacionalinės teisės aktus jis turi patikrinti, ar įvykdytos tariamo susitarimo galiojimo sąlygos, nes viena iš šių sąlygų yra ta, kad pirkėjas turi turėti teisę įsigyti žemės ūkio paskirties žemės Bulgarijoje. Tačiau JD netenkina šio reikalavimo, nes neatitinka ZSPZZ 3c straipsnyje nustatytos gyvenamosios vietos sąlygos.
- 16 Atsižvelgiant į tai kyla klausimas, ar ZSPZZ 3c straipsniu pažeidžiama Sąjungos teisė tiek, kiek juo ribojama, be kita ko, įsisteigimo laisvė ir laisvas kapitalo judėjimas, įtvirtinti atitinkamai SESV 49 ir 63 straipsniuose. Atsakymas į šį klausimą yra dar svarbesnis dėl to, kad Europos Komisija pradėjo pažeidimo nagrinėjimo procedūrą prieš Bulgarijos Respubliką, be kita ko, dėl šios Bulgarijos teisės nuostatos.
- 17 Tokiomis aplinkybėmis *Rayonen sad Burgas* (Burgaso apylinkės teismas) nutarė sustabdyti bylos nagrinėjimą ir pateikti Teisingumo Teismui šiuos prejudicinius klausimus:
- „1. Ar, remiantis ESS 19 straipsnio 3 dalies b punktu ir SESV 267 straipsnio pirmos pastraipos b punktu ir trečia pastraipa, pagrindinėje byloje nagrinėjamos Bulgarijos Respublikos, kaip [Europos] Sąjungos valstybės narės, teisės nuostatos, pagal kurias žemės ūkio paskirties žemės nuosavybės įgijimas Bulgarijoje siejamas su penkerių metų gyvenimo šios valstybės narės teritorijoje sąlyga, yra apribojimas, kuriuo pažeidžiami SESV 18, 49, 63 ir 345 straipsniai?
2. Konkrečiau kalbant, ar ši nuosavybės įgijimo sąlyga yra neproporcinga priemonė, kuria iš principo pažeidžiami SESV 18, 49 ir 63 straipsniuose bei [Pagrindinių teisių chartijos] 45 straipsnyje numatytas draudimas diskriminuoti ir laisvo kapitalo judėjimo bei įsisteigimo laisvės Sąjungoje principai?“

Dėl prejudicinių klausimų

- 18 Savo klausimais, kuriuos reikia nagrinėti kartu, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės siekia išsiaiškinti, ar SESV 18, 49, 63 ir 345 straipsniai turi būti aiškinami taip, kad pagal juos draudžiamos valstybės narės teisės nuostatos, pagal kurias nuosavybės teisės į jos teritorijoje esančią žemės ūkio paskirties žemę įgijimas siejamas su sąlyga, kad įgijėjas turi būti rezidentas daugiau nei penkerius metus.

Dėl Teisingumo Teismo jurisdikcijos

- 19 Iš Teisingumo Teismo suformuotos jurisprudencijos matyti, kad Teisingumo Teismas turi jurisdikciją aiškinti Sąjungos teisę, kiek tai susiję su jos taikymu naujojoje valstybėje narėje nuo šios įstojimo į Sąjungą dienos (2018 m. kovo 6 d. Sprendimo *SEGRO ir Horváth*, C-52/16 ir C-113/16, EU:C:2018:157, 39 punktą ir jame nurodyta jurisprudencija).
- 20 Šiuo atveju reikia pažymėti, kad nagrinėjamos žemės ūkio paskirties žemės pirkimo-pardavimo sutartys buvo sudarytos 2004 m. ir 2005 m., t. y. prieš Bulgarijos Respublikai įstojant į Sąjungą 2007 m. sausio 1 d. 2006 m. EF pateiktos priesaikos deklaracijos taip pat parengtos iki šio įstojimo.
- 21 Vis dėlto iš prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, kad dėl Bulgarijos teisės aktų reikalavimų prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui gali tekti įvertinti tariamo susitarimo galiojimą atsižvelgiant į sprendimo priėmimo dieną galiojusius nacionalinės

teisės aktus. Nagrinėjamu atveju teismas turėtų taikyti 2014 m. priimtą ZSPZZ 3c straipsnį. Taigi tokiu atveju JD nuosavybės teisės galėtų būti pripažintos teisės norma, priimta po Bulgarijos Respublikos įstojimo į Sąjungą.

- 22 Be to, iš nutarties dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, kad nuosavybės teisė JD gali būti suteikta tik taikant šiuo metu galiojančius nacionalinės teisės aktus, nes pagal iki šio 3c straipsnio priėmimo galiojusias Bulgarijos teisės normas bet kuriam užsienio fiziniam ir juridiniam asmeniui buvo draudžiama įgyti nuosavybės teisę į Bulgarijos žemės ūkio paskirties žemę.
- 23 Iš to, kas išdėstyta, matyti, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismo klausimas susijęs su nacionalinės teisės aktu, kuriuos valstybė narė priėmė po jos įstojimo į Sąjungą ir kurie gali turėti teisinių pasekmių pirkimo-pardavimo sutartims ir deklaracijoms, parengtoms iki šios datos, atitiktimi Sąjungos teisei.
- 24 Šiomis aplinkybėmis Teisingumo Teismas turi jurisdikciją atsakyti į šioje byloje pateiktus klausimus.

Dėl esmės

Dėl SESV 49 straipsnio, susijusio su įsisteigimo laisve, ir (arba) SESV 63 straipsnio, susijusio su laisvu kapitalo judėjimu, taikymo pagrindinėje byloje

- 25 Pirmiausia reikia priminti, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismo nurodytas SESV 18 straipsnis savarankiškai taikomas tik tose Sąjungos teisės reglamentuojamose srityse, kurioms Sutartyje nenumatyta specialių nediskriminavimo taisyklių. Tačiau tokia speciali taisyklė numatyta SESV 49 straipsnyje įsisteigimo laisvės srityje ir SESV 63 straipsnyje laisvo kapitalo judėjimo srityje, todėl pagrindinėje byloje nagrinėjamų nacionalinės teisės aktų nereikia nagrinėti atsižvelgiant į SESV 18 straipsnį (šiuo klausimu žr. 2014 m. vasario 5 d. Sprendimo *Hervis Sport- és Divatkereskedelmi*, C-385/12, EU:C:2014:47, 25 ir 26 punktus ir 2020 m. balandžio 30 d. Sprendimo *Société Générale*, C-565/18, EU:C:2020:318, 16 punktą).
- 26 Be to, kalbant apie SESV 345 straipsnį, kurį prejudiciniuose klausimuose taip pat nurodo prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, pažymėtina, kad jis išreiškia Sutarčių neutralumo principą valstybėse narėse taikomos nuosavybės sistemos atžvilgiu. Vis dėlto šis straipsnis nelemia, kad valstybių narių nuosavybės sistemoms būtų netaikomos pagrindinės SESV nuostatos. Taigi, nors šiuo straipsniu nekvestionuojama valstybių narių galimybė nustatyti nekilnojamojo turto įgijimo tvarką numatant konkrečias priemones, taikomas sandoriams dėl žemės ūkio paskirties žemės, tokiai tvarkai, be kita ko, taikoma nediskriminavimo taisyklė ir nuostatos dėl įsisteigimo laisvės ir laisvo kapitalo judėjimo (šiuo klausimu žr. 2018 m. kovo 6 d. Sprendimo *SEGRO ir Horváth*, C-52/16 ir C-113/16, EU:C:2018:157, 51 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).
- 27 Pateikus šiuos patikslinimus pažymėtina, kad prejudiciniai klausimai susiję tiek su SESV 49 straipsnyje įtvirtinta įsisteigimo laisve, tiek su laisvu kapitalo judėjimu, užtikrinamu SESV 63 straipsnyje. Todėl svarbu nustatyti pagrindinėje byloje nagrinėjamą laisvę, atsižvelgiant į šioje byloje nagrinėjamų nacionalinės teisės aktų dalyką (šiuo klausimu žr. 2018 m. kovo 6 d. Sprendimo *SEGRO ir Horváth*, C-52/16 ir C-113/16, EU:C:2018:157, 52 ir 53 punktus ir juose nurodytą jurisprudenciją).

- 28 Šiuo atveju pagrindinėje byloje nagrinėjamų nacionalinės teisės akto nuostatų, t. y. ZSPZZ 3c straipsnio, tikslas yra reglamentuoti, jį apribojant, fizinių ir juridinių asmenų nerezidentų teisę įsigyti Bulgarijos teritorijoje esančios žemės ūkio paskirties žemės. Reikia priminti, kad tuo atveju, kai įgyvendinama teisė kitos valstybės narės teritorijoje įsigyti, valdyti ir perleisti nekilnojamąjį turtą, ji, kaip sudėtinė įsisteigimo laisvės dalis, lemia kapitalo judėjimą (šiuo klausimu žr. 2018 m. kovo 6 d. Sprendimo *SEGRO ir Horváth*, C-52/16 ir C-113/16, EU:C:2018:157, 54 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).
- 29 Taigi, nors nagrinėjamu atveju ZSPZZ 3c straipsnis *a priori* gali būti laikomas reglamentuojančiu abi pagrindines laisves, kurias nurodė prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, ne mažiau svarbu, kad pagrindinės bylos kontekste galimi tokių teisės nuostatų lemiami įsisteigimo laisvės apribojimai yra neišvengiama laisvo kapitalo judėjimo apribojimo pasekmė, todėl nepateisina minėtų teisės nuostatų nagrinėjimo atsižvelgiant vien į SESV 49 straipsnį (pagal analogiją žr. 2018 m. kovo 6 d. Sprendimo *SEGRO ir Horváth*, C-52/16 ir C-113/16, EU:C:2018:157, 55 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).
- 30 Iš tiesų kapitalo judėjimas apima, be kita ko, sandorius, pagal kuriuos nerezidentai investuoja į nekilnojamąjį turtą valstybės narės teritorijoje, kaip tai matyti iš kapitalo judėjimo nomenklatūros, esančios Direktyvos 88/361 I priede, nes ši nomenklatūra išsaugo savo buvusią orientacinę reikšmę siekiant apibrėžti kapitalo judėjimo sąvoką (2018 m. kovo 6 d. Sprendimo *SEGRO ir Horváth*, C-52/16 ir C-113/16, EU:C:2018:157, 56 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).
- 31 Ši sąvoka apima, be kita ko, investicijas į nekilnojamąjį turtą, susijusias su žemės ūkio paskirties žemės nuosavybės teisių įgijimu, kaip tai visų pirma patvirtina šios nomenklatūros paaiškinimuose pateiktas patikslinimas, pagal kurį investicijų į nekilnojamąjį turtą, kurias apima minėta nomenklatūra, kategorija apima „pastatų ir žemės įsigijim[ą]“.
- 32 Nagrinėjamu atveju iš prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, kad pagrindinė byla susijusi su klausimu, ar nerezidentas, t. y. Austrijos pilietis, įgijo Bulgarijos Respublikos teritorijoje esančios žemės ūkio paskirties žemės nuosavybės teises.
- 33 Kadangi ši situacija susijusi su laisvu kapitalo judėjimu, kaip tai suprantama pagal SESV 63 straipsnį, pagrindinėje byloje nagrinėjamus nacionalinės teisės aktus reikia nagrinėti atsižvelgiant tik į šią laisvę.

Dėl laisvo kapitalo judėjimo apribojimo egzistavimo

- 34 Pagal suformuotą jurisprudenciją SESV 63 straipsnio 1 dalyje apskritai draudžiamas kapitalo judėjimo tarp valstybių narių ribojimas. Tarp šia nuostata draudžiamų laisvo kapitalo judėjimo apribojimo priemonių yra tos, kurios gali atgrasyti nerezidentus investuoti tam tikroje valstybėje narėje arba šios valstybės narės rezidentus tai daryti kitose valstybėse (2021 m. balandžio 29 d. Sprendimo *Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö (KIPVPS išmokėtos pajamos)*, C-480/19, EU:C:2021:334, 26 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).
- 35 Vis dėlto reikia konstatuoti, kad ZSPZZ 3c straipsnyje numatyta gyvenamosios vietos sąlyga dėl savo tikslo yra laisvo kapitalo judėjimo ribojimas (pagal analogiją žr. 2007 m. sausio 25 d. Sprendimo *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 25 punktą). Be to, šios nacionalinės teisės

nuostatos gali atgrasyti nerezidentus investuoti Bulgarijoje (pagal analogiją žr. 2019 m. gegužės 21 d. Sprendimo *Komisija / Vengrija (Žemės ūkio paskirties žemės užufruktas)*, C-235/17, EU:C:2019:432, 58 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).

- 36 Taigi minėtose nacionalinės teisės nuostatose įtvirtintas SESV 63 straipsnyje garantuojamo laisvo kapitalo judėjimo ribojimas.

Dėl laisvo kapitalo judėjimo ribojimo pateisinimo

- 37 Kaip matyti iš Teisingumo Teismo jurisprudencijos, tokia priemonė, kaip pagrindinėje byloje ginčijama nuostata, kuria ribojamas laisvas kapitalo judėjimas, gali būti leidžiama, tik jeigu ji pateisinama privalomaisiais bendrojo intereso pagrindais ir atitinka proporcingumo principą, o tam reikia, kad ji būtų tinkama norint įgyvendinti teisėtai siekiamą tikslą ir neviršytų to, kas būtina jam pasiekti (šiuo klausimu žr. 2019 m. gegužės 21 d. Sprendimo *Komisija / Vengrija (Žemės ūkio paskirties žemės užufruktas)*, C-235/17, EU:C:2019:432, 59 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).
- 38 Taip pat šiuo klausimu reikia priminti, kad nacionalinės teisės aktą galima laikyti tinkamu nurodytam tikslui pasiekti, tik jeigu juo iš tikrųjų nuosekliai ir sistemiškai siekiama šio tikslo (šiuo klausimu žr. 2019 m. gegužės 21 d. Sprendimo *Komisija / Vengrija (Žemės ūkio paskirties žemės užufruktas)*, C-235/17, EU:C:2019:432, 61 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).
- 39 Nagrinėjamu atveju, kiek tai susiję su ZSPZZ 3c straipsniu siekiamais tikslais, prašyme priimti prejudicinį sprendimą nėra konkrečių nuorodų šiuo klausimu. Gavęs Teisingumo Teismo prašymą pateikti informacijos, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas nurodė, kad šia nacionaline nuostata, nustatant investicijų į nekilnojamąjį turtą Bulgarijos žemės ūkio paskirties žemėje apribojimus, siekiama, kad ši žemės ūkio paskirties žemė ir toliau būtų eksploatuojama pagal paskirtį. Šis teismas patikslino, kad spekuliaciniai sandoriai, susiję su tokia žemės ūkio paskirties žeme, ir jos pardavimas užsienio investuotojams, siekiant ją eksploatuoti kitais tikslais, lėmė didelį ariamosios žemės sumažėjimą ir su tuo susijusį stambiųjų ir smulkiųjų Bulgarijos žemės ūkio gamintojų išnykimą.
- 40 Šiuo klausimu reikia pažymėti, kad nors tokie tikslai patys yra bendrojo intereso tikslai ir gali pateisinti laisvo kapitalo judėjimo apribojimus (šiuo klausimu žr. 2007 m. sausio 25 d. Sprendimo *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 28 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją), šie apribojimai turi būti tinkami ir būtini šio sprendimo pirmesniame punkte nurodytiems tikslams pasiekti.
- 41 Pirma, dėl pagrindinėje byloje nagrinėjamos nacionalinės teisės nuostatos tinkamumo reikia pažymėti, kad ji numato tik rezidavimo pareigą ir nenustato pareigos asmeniškai valdyti šį turtą. Todėl neatrodo, kad pati priemonė galėtų užtikrinti nurodytą tikslą, kad Bulgarijoje esanti žemės ūkio paskirties žemė ir toliau būtų naudojama pagal paskirtį (pagal analogiją žr. 2007 m. sausio 25 d. Sprendimo *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 30 punktą).
- 42 Kalbant apie tikslą užkirsti kelią žemės ūkio paskirties žemės įsigijimui vien spekuliaciniais tikslais, tiesa, kad pagrindinėje byloje nagrinėjami teisės aktai gali apriboti potencialių žemės ūkio paskirties žemės pirkėjų skaičių ir taip sumažinti daromą spaudimą dėl žemės. Vis dėlto vien šiose teisės nuostatose numatyta gyvenamosios vietos sąlyga negarantuojama, kad žemės ūkio paskirties žemės įsigijama siekiant ją eksploatuoti žemės ūkio tikslais arba bent jau ne spekuliaciniais tikslais.

- 43 Antra, bet kuriuo atveju dar reikia patikrinti, ar nacionalinės teisės aktuose numatyta gyvenamosios vietos pareiga yra priemonė, kuria neviršijama tai, kas būtina šių teisės nuostatų tikslams pasiekti.
- 44 Vertinant būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad minėta pareiga riboja ne tik laisvą kapitalo judėjimą, bet ir įgijėjo teisę laisvai pasirinkti gyvenamąją vietą, nors šią teisę jam garantuoja 1950 m. lapkričio 4 d. Romoje pasirašytos Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolo Nr. 4 2 straipsnio 1 dalis (pagal analogiją žr. 2007 m. sausio 25 d. Sprendimo *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 35 punktą).
- 45 Taigi pagrindinėje byloje nagrinėjamos nacionalinės teisės nuostatose numatyta gyvenamosios vietos pareiga, taip pažeidžiant šia konvencija garantuojamą pagrindinę teisę, yra ypač ribojanti (2007 m. sausio 25 d. Sprendimo *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 37 punktą). Todėl kyla klausimas, ar buvo galima imtis kitų priemonių, kurios mažiau ribotų laisvą kapitalo judėjimą, nei numatytosios šiose teisės nuostatose, kad būtų pasiekti minėtų teisės nuostatų tikslai.
- 46 Kaip savo rašytinėse pastabose pažymėjo Komisija, pagrindinėje byloje nagrinėjamos teisės nuostatomis siekiami tikslai, susiję, pirma, su tuo, kad žemės ūkio paskirties žemė ir toliau būtų naudojama pagal paskirtį, ir, antra, šios žemės įsigijimo spekuliaciniais tikslais prevencija, gali būti pasiekti priemonėmis, kuriomis, be kita ko, nustatomas didesnis žemės ūkio paskirties žemės perpardavimo sandorių, atliekamų netrukus po įsigijimo, apmokestinimas arba ilgos minimalios trukmės reikalavimas žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartims (pagal analogiją žr. 2007 m. sausio 25 d. Sprendimo *Festersen*, C-370/05, EU:C:2007:59, 39 punktą). Be to, tikėtina, kad pirmumo teisės žemės ūkio paskirties turto nuomininkams nustatymas, kuris leistų fiziniams ar juridiniams asmenims, kurių veikla nepriklauso žemės ūkio sektoriui, įsigyti atitinkamą turtą, jei nuomininkai jo neįsigyja, su sąlyga, kad jie ir toliau žemės ūkio paskirties turtą naudoja žemės ūkio reikmėms, taip pat yra priemonė, mažiau kenkianti laisvam kapitalo judėjimui (šiuo klausimu žr. 2003 m. rugsėjo 23 d. Sprendimo *Ospelt ir Schlössle Weissenberg*, C-452/01, EU:C:2003:493, 52 punktą).
- 47 Iš viso to, kas išdėstyta, matyti, kad, atsižvelgiant į Teisingumo Teismo turimą informaciją, ZSPZZ 3c straipsnyje nustatyta gyvenamosios vietos pareiga viršija tai, kas būtina šių nacionalinės teisės nuostatų tikslams pasiekti.
- 48 Atsižvelgiant į visa tai, kas išdėstyta, į pateiktus klausimus reikia atsakyti, kad SESV 63 straipsnis turi būti aiškinamas taip, kad pagal jį draudžiamos valstybės narės teisės nuostatos, pagal kurias nuosavybės teisė į jos teritorijoje esančią žemės ūkio paskirties žemę įgyjama su sąlyga, kad įgijėjas yra rezidentas daugiau nei penkerius metus.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

- 49 Kadangi šis procesas pagrindinės bylos šalims yra vienas iš etapų prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo nagrinėjamoje byloje, bylinėjimosi išlaidų klausimą turi spręsti šis teismas. Išlaidos, susijusios su pastabų pateikimu Teisingumo Teismui, išskyrus tas, kurias patyrė minėtos šalys, nėra atlygintinos.

Remdamasis šiais motyvais, Teisingumo Teismas (aštuntoji kolegija) nusprendžia:

SESV 63 straipsnis turi būti aiškinamas taip, kad pagal jį draudžiamos valstybės narės teisės nuostatos, pagal kurias nuosavybės teisė į jos teritorijoje esančią žemės ūkio paskirties žemę įgyjama su sąlyga, kad įgijėjas yra rezidentas daugiau nei penkerius metus.

Parašai.